Andelsboligforeningen Dalgas

Årsrapport for 2023

Budget for 2024

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

A member of mgi worldwide

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Dalgas Borgmester Godskesens Plads 5 - 9, Joakim Larsens Vej 12 - 16 og Glahns Allé 29 - 31 2000 Frederiksberg	
	CVR nr.	16 76 01 10
	Matr. nr.:	27dk
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Andelshavere:	79 beboelsesandele
	Lejere:	1 boliglejer
Bestyrelse	Ivar Boye	(formand)
	Henrik Møller	(næstformand)
	John Sander	
	Thomas Specht	
	Rasmus Kristensen	
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36	

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DJ1KY-HT6W6-1OV55

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dalgas.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Dalgas

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dalgas for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 23 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

• Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

• Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

• Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

• Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

• Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 26. februar 2024
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dalgas er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregn-skabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:
Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering:
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter:
Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DJ1KY-HT6W6-1OV55

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital:
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:
Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:
De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note		2023 Regnskab	2023 Budget (ej revideret)	2022 Regnskab
	INDTÆGTER:			
1	Boligafgift	2.926.421	2.926.350	2.856.808
	Beboelsesleje	25.000	0	0
	Vaskeriindtægter	87.226	100.000	93.037
2	Øvrige indtægter	6.150	1.000	5.035
	Indtægter i alt	3.044.797	3.027.350	2.954.880
	OMKOSTNINGER:			
	Prioritetsrenter (ekskl. altanlån)	224.577	179.000	87.303
	Bankrenter	1.606	0	6.080
	Grundskyld	502.534	503.000	502.534
	Dagrenovation	183.483	180.000	165.877
	Forsikringer	182.201	190.000	137.357
	Elforbrug	81.973	200.000	112.461
3	Vaskeri	42.857	70.000	66.201
4	Viceværtsomkostninger	302.565	210.000	242.778
5	Anden renholdelse	219.605	200.000	180.466
6	Reparation og vedligeholdelse	732.392	330.000	249.113
7	Projekter	265.058	585.000	93.451
	Valuarvurdering	30.600	30.000	-32.650
	Redmark, print af årsrapporter	5.313	5.000	0
	Revision og regnskabsudarbejdelse	36.000	36.000	31.000
	Bestyrelseshonorar	72.000	72.000	72.000
8	Administrationsomkostninger	63.253	75.000	60.477
	Beboerfester	39.915	30.000	22.967
	Omkostninger i alt	2.985.932	2.895.000	1.997.415
	Årets resultat	58.865	132.350	957.465
	Resultatdisponering:			
	Afdrag på prioritetsgæld (ekskl. altanlån)	272.838	273.000	331.238
	Overført resultat	-213.973	-140.650	626.227
	Disponeret i alt	58.865	132.350	957.465

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note			2023 kr.	2022 kr.
9	Ejendommens værdi		238.250.000	231.350.000
	Anlægsaktiver i alt		238.250.000	231.350.000
10	Gældsbreve andelshavere (altanlån)		3.881.608	4.128.683
	Afsluttet vandregnskab		1.265	0
	Afsluttet varmeregnskab		82	0
	Igangværende vandregnskab:			
	Vandudgifter	226.050		
	A conto indbetalinger	-218.517	7.533	12.801
	Tilgodehavender		3.890.488	4.141.484
	Arbejdernes Landsbank, (trækningsret kr. 500.000)		638.219	905.337
	Likvide beholdninger		638.219	905.337
	Omsætningsaktiver i alt		4.528.707	5.046.821
	Aktiver i alt		242.778.707	236.396.821

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Balance pr. 31. december

Passiver

Note			2023 kr.	2022 kr.
	Egenkapital før reserver		211.163.279	211.163.279
	Reserver:			
	Reserve til værdiregulering		19.739.628	13.123.103
	Reserver i alt		19.739.628	13.123.103
	Egenkapital inkl. reserver		230.902.907	224.286.382
11	Prioritetsgæld		10.252.839	10.417.296
	Langfristede gældsforpligtelser		10.252.839	10.417.296
11	Prioritetsgæld		506.799	519.915
	Forudbetalt boligafgift, 1 kvartal forud		731.620	731.620
	Forudbetalt boligafgift, fraflytter		3.062	0
	Mellemregning altanhavere		38.873	37.265
	Igangværende varmeregnskab:			
	A conto indbetalinger	703.880		
	Varmeudgifter	-496.430	207.450	307.265
12	Skyldige omkostninger		135.157	97.078
	Kortfristede gældsforpligtelser		1.622.961	1.693.143
	Gældsforpligtelser i alt		11.875.800	12.110.439
	Passiver i alt		242.778.707	236.396.821

13 Sikkerhedsstillelse og panthæftelse
14 Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning
15 Beregning af andelsværdi
16 Nøgleoplysninger

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2023 kr.	2022 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	157.200	157.200
	157.200	157.200
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	226.997.925	225.297.925
Årets regulering til dagsværdi	6.900.000	1.700.000
	233.897.925	226.997.925
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar	3.467.283	3.136.045
Årets afdrag prioritetsgæld (ekskl. altanlån)	272.838	331.238
	3.740.121	3.467.283
Kursreguleringsfond:		
Saldo 1. januar	300.987	-94.669
Årets kursregulering	-342.340	395.656
	-41.353	300.987
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-19.760.116	-17.333.222
Overført resultat	-213.973	626.227
Regulering af reserve til værdiregulering	-6.616.525	-3.053.121
	-26.590.614	-19.760.116
Egenkapital før reserver	211.163.279	211.163.279

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Noter

Note 1 - Boligafgift:

Boligafgiften betales kvartalsvis og opkræves 1 kvartal forud. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andele fastsættes ved regnskabsårets udgang efter følgende fordeling:

Type	Boligafgift pr. kvartal pr. andel	Antal andele	Boligafgift pr. kvartal total
A	8.399	46	386.354
B	11.198	21	235.158
C	13.998	2	27.996
D	7.464	2	14.928
E	8.863	4	35.452
F	7.933	4	31.732
		79	731.620

De enkelte andeles type fremgår i beregningen af andelsværdi.

	2023 kr.	2022 kr.
Note 2 - Øvrige indtægter:		
Overdragelsesgebyr	6.000	3.000
Salg af nøgler	150	225
Differencer, altanafregninger	0	1.810
	6.150	5.035
Note 3 - Vaskeri:		
Internet	2.250	0
Service og reparationer	9.481	12.828
Salttabletter	0	2.250
Sæbe, vaskemiddel, doseringsanlæg	17.067	35.521
Vand- og varmeforbrug	14.059	15.602
	42.857	66.201
Note 4 - Viceværtsomkostninger:		
Arbejdsskadeforsikring, atp og regulering af feriepengeforpligtelse	9.458	2.160
Diverse personaleomkostninger	14.875	11.785
Vicevært	278.232	228.833
	302.565	242.778

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 5 - Anden renholdelse:		
Containere, storskrald	20.421	14.497
Hovedrengøring af trapper inkl. ekstra rengøring	125.077	100.360
Måtteleje	58.775	53.182
Rengøringsartikler	1.397	2.122
Vinduespolering	13.935	10.305
	219.605	180.466
Note 6 - Reparation og vedligeholdelse:		
Blikkenslager, udskiftning af ledninger	140.984	45.116
Brunata, servicebesøg m.v.	0	5.533
Dansk Brandteknik, årlig vedligeholdelse	11.580	12.618
Elektriker, udskiftning af armaturer i kælderrum m.v.	78.355	42.075
Glarmester, udskiftning af tagrude	0	1.788
Guldager, serviceabonnement	12.648	27.883
Gård og have, stolper m.v.	80.288	33.020
Hjertestarterabonnement	2.194	0
Kloak, rens af tagrender	30.964	0
Kælder, udbedring af vandskade	44.087	0
Låsesystem, nøgler og service, udskiftning af dørautomatik	32.102	2.788
Maler, malerarbejde	0	8.794
Materialer og småanskaffelser, køb af pc m.v.	36.432	0
Murer, understrygning m.v.	94.598	62.059
Selvrisiko	0	5.750
Tømrer og snedker, udskiftning af branddøre	157.866	0
Viceværtlejlighed, vedligeholdelse	10.294	1.689
	732.392	249.113
Note 7 - Projekter:		
Maling af vinduer	265.058	93.451
	265.058	93.451
Note 8 - Administrationsomkostninger:		
Kontorhold, småanskaffelser, kontorartikler, porto og gebyrer	23.847	21.751
Kontor og telefongodtgørelse	19.750	19.750
Redmark, anden assistance	0	5.000
Møde- og foreningsomkostninger	19.656	13.976
	63.253	60.477

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Noter

	kr.
Note 9 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	178.152
Tilgang før 2009	4.173.923
	4.352.075
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2023	226.997.925
Årets regulering til dagsværdi	6.900.000
	233.897.925
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	238.250.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	152.000.000

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget 14. februar 2024 af Ejendomsmægler og valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg+Partnere, Lyngbyvej 14 sal 2, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,25%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 197.000.000 eller 295.400.000.

	kr.
Note 10 - Gældsbreve, altanhavere:	
Saldo 1. januar	4.128.683
Afdrag altanlån	-247.075
	3.881.608

I forbindelse med etablering af altaner til en del af foreningens lejligheder, har foreningen optaget et kreditforeningslån for de andelshavere, der ikke betalte deres altan kontant. Andelshavere med en altan til gaden har en låneandel på kr. 159.000. Andelshavere med en altan til gårdsiden har en låneandel på kr. 151.000. Hver andelshaver betaler sin forholdsvise del af ydelsen kaldet altanbidraget. Altanbidraget er omfattet af vedtægternes § 22, stk. 2A. En andelshaver kan kun indfri sin andel af lånet i forbindelse med at hele lånet indfries eller fornyes.

Til sikkerhed for foreningens tilgodehavende hos de andelshavere der har lånt til altan, er der udstedt gældsbreve på henholdsvis kr. 159.000 og kr. 151.000, i alt kr. 7.973.000, efter indfrielser foretaget i 2014.

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Noter

Note 11 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2023	Afdrag	Restgæld 31/12 2023	Kursværdi 31/12 2023
a)	7.109.515	272.838	6.836.677	7.003.931
b)	4.128.683	247.075	3.881.608	3.755.707
	11.238.198	519.913	10.718.285	10.759.638
Kort del af gæld (næste års afdrag)			-506.799	-506.799
			10.211.486	10.252.839

a) RealDK, F5 flexlån med afdrag, p.t. 0,5432%, rentetilpasses n.g. 1/4 2028, udløber i 2043
b) RealDK, F5 flexlån med afdrag, p.t. -0,2156%, rentetilpasses n.g. 1/1 2025, udløber i 2039
b) Betales af altanhavere

	2023 kr.	2022 kr.
Note 12 - Skyldige omkostninger:		
Brunata	11.708	0
ABC Kloak	13.008	0
Carl Ras	0	860
Dansk Låse, udlæg	0	1.194
Dataløn	488	487
Mastercard	150	0
Selvrisiko	5.877	0
Elstrøm	0	5.298
Feriepengeforpligtelse	17.924	16.292
Nets	0	177
Redmark, anden assistance	0	5.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	36.000	31.000
Silvan, udlæg	0	225
Skyldig A-skat m.v.	17.133	5.995
Udlæg, julegaver	2.269	1.200
Wiborg + Partnere	30.600	29.350
	135.157	97.078

Note 13 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:
Der er ikke tinglyst hæftelser, udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 238.250.000.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun for foreningens gæld med deres indskud.

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Noter

Note 14 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:
Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virk-somhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 15 - Beregning af andelsværdi:
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen			230.902.907
Reserve til værdiregulering			-19.739.628
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling			211.163.279
Andelsindskud			157.200
Andelskronens værdi	$\frac{211.163.279}{157.200}$	=	1.343,28

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.343,28.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.343,28.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1.468,85.

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.343,28:

Bolignr., adresse og type	Andels-indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Borgm. Godskesens Plads 5, st.tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
02 - Borgm. Godskesens Plads 5, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
03 - Borgm. Godskesens Plads 5, 1. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
04 - Borgm. Godskesens Plads 5, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
05 - Borgm. Godskesens Plads 5, 2. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
06 - Borgm. Godskesens Plads 5, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
07 - Borgm. Godskesens Plads 5, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
08 - Borgm. Godskesens Plads 5, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
09 - Borgm. Godskesens Plads 5, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
10 - Borgm. Godskesens Plads 5, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
11 - Borgm. Godskesens Plads 7, st.tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
12 - Borgm. Godskesens Plads 7, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
13 - Borgm. Godskesens Plads 7, 1. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
14 - Borgm. Godskesens Plads 7, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
15 - Borgm. Godskesens Plads 7, 2. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
16 - Borgm. Godskesens Plads 7, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
17 - Borgm. Godskesens Plads 7, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
18 - Borgm. Godskesens Plads 7, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
19 - Borgm. Godskesens Plads 7, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
20 - Borgm. Godskesens Plads 7, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
21 - Borgm. Godskesens Plads 9, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
22 - Borgm. Godskesens Plads 9, 1. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
23 - Borgm. Godskesens Plads 9, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
24 - Borgm. Godskesens Plads 9, 2. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
25 - Borgm. Godskesens Plads 9, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
26 - Borgm. Godskesens Plads 9, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
27 - Borgm. Godskesens Plads 9, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
28 - Borgm. Godskesens Plads 9, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
29 - Borgm. Godskesens Plads 9, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
30 - Glahns Alle 29, st.tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
31 - Glahns Alle 29, st.th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
32 - Glahns Alle 29, 1. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
33 - Glahns Alle 29, 1. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
34 - Glahns Alle 29, 2. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
35 - Glahns Alle 29, 2. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
36 - Glahns Alle 29, 3. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
37 - Glahns Alle 29, 3. th. (C)	3.000	4.029.834	4.029.834
38 - Glahns Alle 29, 4. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
39 - Glahns Alle 29, 4. th. (C)	3.000	4.029.834	4.029.834
40 - Glahns Alle 31, st.tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
41 - Glahns Alle 31, st.th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
Transport til næste side	82.200	110.417.440	110.417.440

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr., adresse og type	Andels-indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport fra forrige side	82.200	110.417.440	110.417.440
42 - Glahns Alle 31, 1. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
43 - Glahns Alle 31, 1. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
44 - Glahns Alle 31, 2. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
45 - Glahns Alle 31, 2. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
46 - Glahns Alle 31, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
47 - Glahns Alle 31, 3. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
48 - Glahns Alle 31, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
49 - Glahns Alle 31, 4. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
78 - Joakim Larsens vej 12, st.tv. (D)	1.800	2.417.900	2.417.900
50 - Joakim Larsens vej 12, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
51 - Joakim Larsens vej 12, 1. tv. (E)	1.800	2.417.900	2.417.900
52 - Joakim Larsens vej 12, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
53 - Joakim Larsens vej 12, 2. tv. (E)	1.800	2.417.900	2.417.900
54 - Joakim Larsens vej 12, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
55 - Joakim Larsens vej 12, 3. tv. (E)	1.800	2.417.900	2.417.900
56 - Joakim Larsens vej 12, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
57 - Joakim Larsens vej 12, 4. tv. (E)	1.800	2.417.900	2.417.900
58 - Joakim Larsens vej 12, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
59 - Joakim Larsens vej 14, st.tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
79 - Joakim Larsens vej 14, st.th. (D)	1.800	2.417.900	2.417.900
60 - Joakim Larsens vej 14, 1. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
61 - Joakim Larsens vej 14, 1. th. (F)	1.800	2.417.900	2.417.900
62 - Joakim Larsens vej 14, 2. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
63 - Joakim Larsens vej 14, 2. th. (F)	1.800	2.417.900	2.417.900
64 - Joakim Larsens vej 14, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
65 - Joakim Larsens vej 14, 3. th. (F)	1.800	2.417.900	2.417.900
66 - Joakim Larsens vej 14, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
67 - Joakim Larsens vej 14, 4. th. (F)	1.800	2.417.900	2.417.900
68 - Joakim Larsens vej 16, st.tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
69 - Joakim Larsens vej 16, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
70 - Joakim Larsens vej 16, 1. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
71 - Joakim Larsens vej 16, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
72 - Joakim Larsens vej 16, 2. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
73 - Joakim Larsens vej 16, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
74 - Joakim Larsens vej 16, 3. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
75 - Joakim Larsens vej 16, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
76 - Joakim Larsens vej 16, 4. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
77 - Joakim Larsens vej 16, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
	157.200	211.163.279	211.163.279

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Note 16 - Nøgleoplysninger

		31.12.23		31.12.22 *	31.12.21 *
		Antal	BBR Areal m²	BBR Areal m²	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	79	8.639	8.639	8.639
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	101	101	101
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	**I alt**	80	8.740	8.740	8.740

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	*Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:* For boligafgiftens fordeling henvises til note 1.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1923
D2	Ejendommens opførelsesår	1923

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	*Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:* Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	238.250.000	27.260
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.739.628	2.259

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Note 16 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	339
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	7

		2021 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² de sidste tre år	-21	111	7

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	24.443
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	850
K3	Teknisk andelsværdi	25.293

		2021 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	29	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	84	11	30
M3	Vedligeholdelse i alt	148	39	114

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95

		2021 kr. pr. m²	2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år	38	38	32

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Note 16 - Nøgleoplysninger

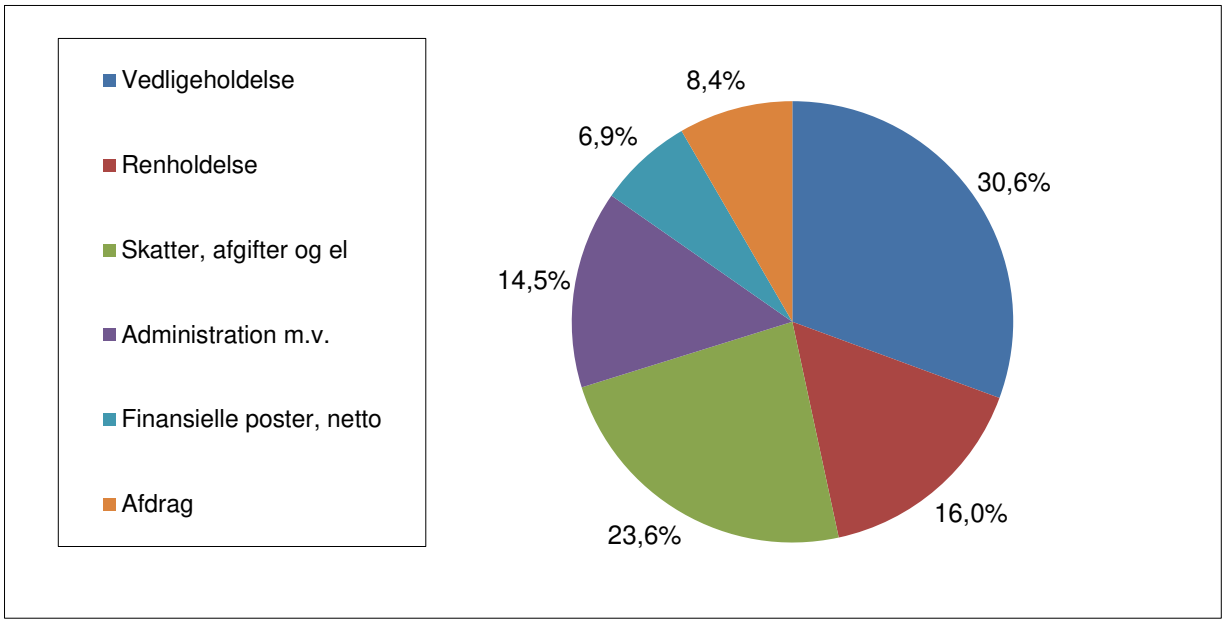
Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.595	17.391
Valuarvurdering	27.578	27.260
Anskaffelsessum (kostpris)	504	498
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	850	841
Foreslået andelsværdi	24.443	24.161
Reserver uden for andelsværdi	2.285	2.259

	kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m²	339
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m²	594
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m²	0

	%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):	
Vedligeholdelse	30,6
Renholdelse	16,0
Skatter, afgifter og el	23,6
Administration m.v.	14,5
Finansielle poster, netto	6,9
Afdrag	8,4
	100,0



Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Andelsboligforeningen Dalgas
Bilag 4 til årsrapporten for 2023

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdi-en		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurde-ringsprincip	238.250.000	27.260
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.739.628	2.259

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	339

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	24.443
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	850
K3	Teknisk andelsværdi	25.293

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Budget for 2024

	Regnskab 2023	Budget 2024 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	2.926.421	3.000.000
Beboelsesleje	25.000	60.000
Vaskeriindtægter	87.226	100.000
Øvrige indtægter	6.150	1.000
Indtægter i alt	3.044.797	3.161.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter (ekskl. altanlån)	224.577	262.000
Bankrenter	1.606	0
Grundskyld	502.534	402.000
Dagrenovation	183.483	203.000
Forsikringer	182.201	190.000
Elforbrug	81.973	100.000
Vaskeri	42.857	60.000
Viceværtsomkostninger	302.565	350.000
Anden renholdelse	219.605	200.000
Reparation og vedligeholdelse	732.392	400.000
Projekter	265.058	700.000
Valuarvurdering	30.600	30.000
Redmark, print af årsrapporter	5.313	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	36.000	38.000
Bestyrelseshonorar	72.000	84.000
Administrationsomkostninger	63.253	75.000
Beboerfester	39.915	15.000
Omkostninger i alt	2.985.932	3.109.000
Årets resultat	58.865	52.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld (ekskl. altanlån)	272.838	260.000
Overført resultat	-213.973	-208.000
Disponeret i alt	58.865	52.000

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet en stigning i boligafgiften på 5% pr. 1. juli 2024.

Projekter 2024 omfatter maling af vinduer samt murerarbejde på en facade, hegnspæle og kloaker i forhaverne, røgalarmer på lofterne samt hensættelse til nyt dørtelefonanlæg.

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Rasmus Kristensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: d858d872-01d4-4112-8589-962c1372128e
IP: 87.72.xxx.xxx
2024-02-26 15:19:35 UTC

Ivar Kristian Boye
Bestyrelsesformand
Serienummer: abe1754e-68e5-477f-9615-870e5cc4f270
IP: 131.165.xxx.xxx
2024-02-26 16:08:27 UTC

Henrik Møller
Næstformand
Serienummer: 6a225d60-eb03-4a97-80ae-038063e08388
IP: 87.49.xxx.xxx
2024-02-26 16:35:56 UTC

John Sander
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 707ac116-ff0a-4a16-8f4a-39a0847dfccd
IP: 87.72.xxx.xxx
2024-02-26 17:06:52 UTC

Thomas Specht
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 0aa561ca-1ec7-4477-81bd-b18066be8f7f
IP: 80.167.xxx.xxx
2024-02-26 21:09:42 UTC

Jørn Munch
Statsautoriseret revisor
Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f
IP: 40.113.xxx.xxx
2024-02-27 07:04:19 UTC

Penneo dokumentnøgle: 83NJS-633GJ-FMMTB-DI1KY-HT6W6-1OV55

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**